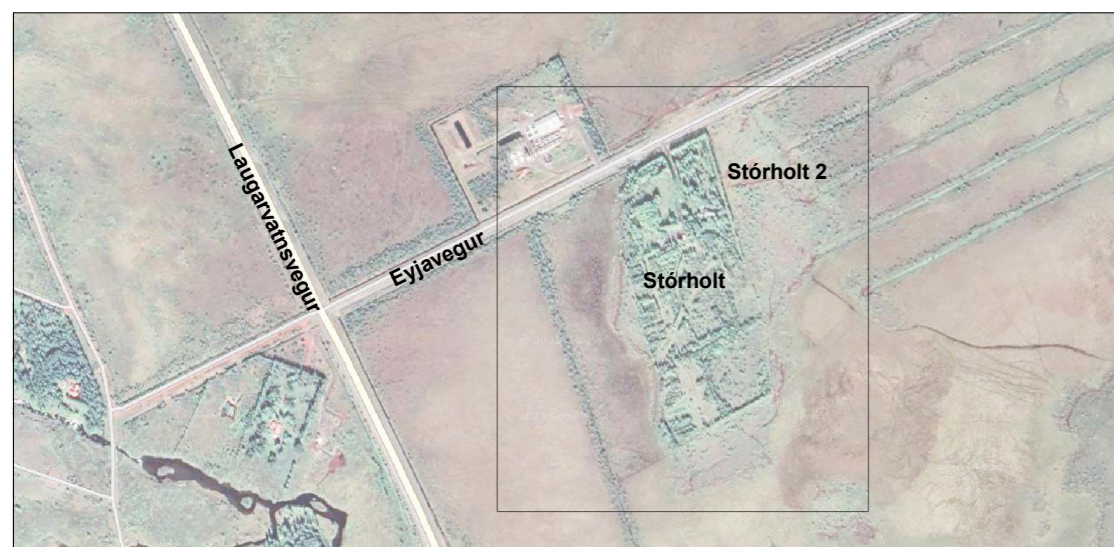




# BLÁSKÓGABYGGÐ - STÓRHOLT - DEILISKIPULAG



Deiliskipulagsuppráttur - mkv. 1 : 2000



Yfirlitsmynd - mkv. 1 : 10.000

Tákn	Skýringar
	Mörk skipulagssvæðis
	Lóðamörk
	Byggingarreitur
	Vegur
	Lóðastærð í fermetrum
	Rotþró

## Greinargerð:

1.1 Deiliskipulag þetta tekur til landspildunnar Stórholt L167650, úr landi Úteyjar 1, Bláskógabyggð. Stærð Stórholt og skipulagssvæðisins eru 9 hektarar. Afmörkun þess byggir á leigusamningi frá 1985 og viðbótarleigusamningi frá 1986 sem lýsa afmörkun landspildunnar í texta og ljósmynd. Svæðið liggur suður af Eyjavegi 364 og er aðkoma af honum. Norðanmegin við veginn er Fiskeldisstöð. Austan megin við Stórholt liggur lóðin Stórholt 2, landnúmer 167649. Hún er 34766 m<sup>2</sup> að stærð og deilir lóðamörkum með Stórholti, sjá deiliskipulagsupprátt.

Landið er flatlent og uppgróið mólendi. Skógrækt hefur verið stunduð á svæðinu og er góður skógur á hluta þess. Verndað birkikjarr er á aðliggjandi svæðum og taka skal tillit til útbreiðslu þess við uppbyggingu á landinu. Að öðru leyti er ekki að finna nein náttúrufrýrbærni á svæðinu sem njóta sérstakrar verndar samkvæmt lögum um náttúruvernd nr. 60/2013.

1.2 Landskipulagsstefna 2015-2026  
Samkvæmt landskipulagsstefnu er gert ráð fyrir að skipulag í dreifbýli gefi kost á fjölbreyttri nýtingu lands, svo sem til ræktunar, ferðaþjónustu og útivistar í sátt við náttúru og landslag. Þar segir jafn fram:

*Skipulag sveitarfélags miði að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags ... Fjöldun íbúða tengist einkum búrekstri eða annarri staðbundinni atvinnustarfsemi ...*

Deiliskipulag þetta fellur vel að landsskipulagsstefnu þar sem fyrirhuguð nýting lands er til ræktunar og til uppbyggingar á minni háttar ferðaþjónustu sem styrkir staðbundna atvinnu í samfélaginu án þess að ganga á verðmæt svæði til náttúruverndar.

1.3 Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027  
Í gildandi aðalskipulagi sveitarfélagsins er landið skilgreint sem landbúnaðarland. Í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 eru landbúnaðarsvæði skilgreind sem:

Svæði fyrir landbúnað og mannvirki sem tengjast búrekstri, með áherslu á búfænað, matvæla- og fúðurframleiðslu.

Í greinargerð aðalskipulags um landbúnaðarsvæði kemur fram: Heimilt er að stunda annan minni háttar atvinnurekstur þar sem er fóst búseta. Heimilud er uppbygging á landspildum að lágmarki 3 ha að stærð (smábýlum) m.a. til áhugabúskapar ef um fasta búsetu er að ræða, enda styrki það nýtingu núverandi veitukerfa, hamlí ekki eðlilegri landbúnaðarstarfsemi eða verndarsvæðum.

Uppbygging svæðisins samkvæmt deiliskipulagi þessu fellur vel að stefnu aðalskipulagsins, þar sem um er að ræða uppbyggingu til ræktunar og athafnasvæðis við núverandi íbúðarhús, auk minniháttar atvinnureksturs tengdum ferðaþjónustu. Uppbyggingin er utan verndarsvæða.

1.4 Núverandi aðstæður:  
Á landinu Stórholti (9 ha) er eitt íbúðarhús, byggt árið 1986, og er 125,7m<sup>2</sup>. Vestan við það er gróðurhús /skemman. Notast er við aðkomuveg út frá Eyjavegi, sem liggur frá Laugarvatnsvogi.

1.5 Helstu markmið deiliskipulagsins:  
Fyrirhuguð er frekari uppbygging á svæðinu og því þörf á deiliskipulagi. Deiliskipulagið felur í sér að þremur byggingarreitum verður komið fyrir á landinu. Einn sem nær yfir svæði þar sem fyrir er gróðurhús /skemman /athafnasvæði. Einn þar sem núverandi íbúðarhús er staðsett og einn syðst á landinu.

1.6 Veitur:  
Neysluvatn kemur úr sameiginlegri lögn eigenda Stórholt og Úteyjar. Svæðið er tengt fjarskiptakerfi sveitarfélagsins. Tenging við rafmagn er við veitukerfi Rarík/Landsnet. Frárennsli skal leitt í rotþræ og gengið frá því samkvæmt reglugerð um fráveitur nr. 798/1999 og leiðbeiningum Umhverfisstofnunar nr. 2004/03. Leitast skal við að frárennsli sé leitt í sameiginlega rotþræ ef kostur er. Við staðsetningu rotþræa skal huga að því að aðgengi til tæmingar sé gott. Staðsetning rotþræa á uppdraetti er leiðbeinandi.

1.7 Umhverfismat:  
Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021, sbr. 2. gr. laganna. Deiliskipulagið er unnið samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 og er tekið fyrir í sveitarstjórn.

Áhrif af uppbyggingu svæðisins eru talin hafa minniháttar áhrif á samfélagið. Uppbyggingin er utan góðs ræktunarlands og utan verndarsvæði og neikvæð áhrif á náttúru og umhverfi því hverfandi. Sjónræn áhrif vegna uppbyggingar mannvirkja eru óumflýjanleg en snýrtimennska og umhverfisvæn efnisnotkun skulu höfð í hávegum til að lágmarka neikvæð áhrif.

1.8 Fornminjar:  
Ekki er vitað um neinar fornminjar á svæðinu en samkvæmt 24. gr. laga um fornminjar nr. 80/2012 segir:  
„Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá er fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar“ og tilkynna viðkomandi yfirvöldum um fundinn.

## Byggingarskilmálar:

2.1 Lóðamörk: skulu ákvörðuð í ISN93 og allar byggingar skulu vera innan byggingareita.

2.2 Aðkoma: komið er inn á landið suður af Eyjavegi 364.

2.2 Byggingarreitir: Þrjú byggingarreitir eru skilgreindir á skipulagssvæðinu.

Byggingarreitur 1 (B1) er ætlaður fyrir gróðurhús, skemmu og athafnasvæði. Einnig er leyfilegt að koma fyrir fristundahúsi sem er undir 100m<sup>2</sup>. Hámarksbyggingarmagn innan reitsins er 600m<sup>2</sup>.

Byggingarreitur 2 (B2) er ætlaður fyrir núverandi íbúðarhús sem er 125,7m<sup>2</sup>. Hámarksbyggingarmagn innan reitsins er 300m<sup>2</sup>.

Byggingarreitur 3 (B3) er ætlaður fyrir 4 gestahús, hvert um sig undir 100m<sup>2</sup>. Hámarksbyggingarmagn innan reitsins er 400m<sup>2</sup>. Heimilt er að leigja húsin út.

Byggingar skulu staðsettar þannig að um sem minnsta röskun verði að ræða. Vegir og bílastæði á uppdraetti eru leiðbeinandi.

2.4 Fráveita: Öll fráveita skal vera skv. reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999 og leiðbeiningariti Umhverfisstofnunar nr. 2004/03.

2.5 Lagnir: Neysluvatnslagnir og rafmagn skal leggja meðfram vegum innan vegstæðis eftir því sem mögulegt er. Allar lagnir skal leggja í samráði við viðkomandi veitustofnanir. Heimilt er að reisa spennistöð á opnu svæði meðfram aðkomuvegi án þess að til komi breyting á deiliskipulagi.

2.6 Þjónusta: Sorphirða skal vera í samræmi við þær reglur sem í gildi eru innan sveitarfélagsins hverju sinni.

2.7 Brunavarnir: Um brunavarnir sjá Brunavarnir Árnessýslu og er stöð frá þeim staðsett á Laugarvatni í um 5km fjarlægð.

2.8 Mæliblöd: Á grundvelli deiliskipulags þessa skal útbúa lóðablöd. Þar skulu koma fram hnitsett lóðamörk, byggingareitur og helstu kvaðir. Sé um að ræða lítilháttar frávik á milli deiliskipulags og lóðablaða, skulu lóðablöd gilda.

**Að öðru leyti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi Skipulag- og mannvirkjalög sem og byggingareglugerð.**

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv.

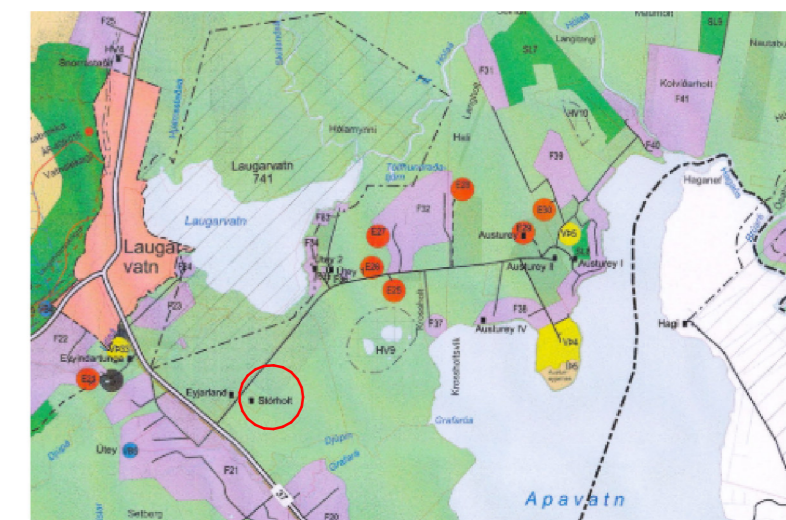
1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

m.s.br. frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_

var samþykkt í sveitastjórn Bláskógabyggðar þann \_\_\_\_\_

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-deild

Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_



Úr aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027

Uppdráttur þessi er teiknaður í hnitakerfinu ISN93 og byggir á upprunalegri loftmynd frá Loftmyndum ehf.

ENDURSKODUN : \_\_\_\_\_ DAGS : \_\_\_\_\_

## Stórholt

Fristundahús við Laugarvatn

EFNI:	Deiliskipulag	TEIKN. NR.:	1
BLADSTÆRD:	A2	VERKNR.:	2211
TEIKNAD:	EP	ENDURSK.:	
DAGSETNING ÚTGÁFU:	12/01/24		

ÚTGEFANDI: Elin Þórisdóttir, arkitekt FAÍ  
kt. 180788-2049